

---

## 監管概覽

---

### 概覽

以下載列與我們的業務有關之若干主要法律法規之概要。本節所載資料不應被理解為適用於我們之法律或法規之全面概要。

### 物業租賃

《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(「《城鎮土地條例》」)及《中華人民共和國城市房地產管理法》(「《城市房地產管理法》」)均允許租賃出讓土地使用權及土地上所建樓宇或房屋。於2010年12月，住房及城鄉建設部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》(「《新租賃辦法》」)，其於2011年2月1日生效，並取代《城市房屋租賃管理辦法》。根據《新租賃辦法》，租賃各方須於訂立租賃合約後30日內向當地物業管理部門登記及備案。倘有關登記及備案資料發生任何變更或出現任何重續或終止租賃合約的情況，租賃各方須就有關登記變更、續租或取消辦理手續並向初始物業管理部門備案，該部門於30日內處理登記及備案手續。未遵守登記及備案規定者將處以最多達人民幣10,000元的罰款。根據《城市房地產管理法》，從劃撥土地或業主僅擁有劃撥土地使用權的土地上之任何樓宇獲得的租賃收入須上繳國家。

根據全國人大於1999年3月頒佈的《中華人民共和國合同法》，租賃合約為出租人據其將租賃物交付承租人使用或用以獲利，並由承租人支付租金的合約。租賃合約租期不得超過20年。倘租期超出20年，則超出首二十年期的租期部分無效。各方可於租期末重續租約，惟重續年期不得超過自重續日期起計20年。倘租期為六個月或更長，則租約須以書面形式訂立。倘各方未能書面訂立租約，則租約將被視為無限期租約。

### 物業管理企業

根據《中華人民共和國物權法》及《物業管理條例》的相關法規，選聘物業服務企業須經半數以上的全體業主同意，且該等業主獨佔的建築面積不得少於物業總建築面積的一半。倘建設部門

---

## 監管概覽

---

在業主於業主會議上聘請物業服務企業之前已選定物業服務企業，則應簽署初步物業管理合同。

### 物業開發土地

於1988年4月，全國人大修訂中華人民共和國憲法，允許有償轉讓土地使用權。隨後於1988年12月及2020年1月，全國人大常務委員會修訂中華人民共和國土地管理法，允許有償轉讓土地使用權。根據土地管理法，任何依法作出的土地使用權變動均須登記。

根據國務院於1990年5月頒佈的《城鎮土地條例》，中國採納一套制度以出讓和轉讓國有土地使用權。土地使用者須繳納地價作為於特定年限內出讓土地使用權的代價，且土地使用者可於使用年限內轉讓、出租、抵押或另行商業利用土地使用權。該出讓和轉讓暫行條例規定不同土地用途的出讓土地使用權最長年限不同，詳情如下：(i)商業、旅遊及娛樂用地：40年；(ii)住宅用地：70年；(iii)工業用地：50年；(iv)教育、科學、技術、文化、公共健康及體育用地：50年；及(v)綜合用途或其他用地：50年。中國政府不得於出讓年限屆滿前收回合法出讓土地使用權。倘於特殊情況下根據公共利益需要於出讓年限內收回土地使用權，中國政府須作出賠償。於遵守土地出讓合同條款的前提下，土地使用權持有人可持有、租賃、轉讓、抵押及開發供出售或租賃的土地。根據合約條款全額支付土地出讓費後，受讓人可向有關國土局申請發出土地使用權證書。於出讓年限屆滿後，可根據簽立新土地使用權出讓合約及支付新土地出讓費而進行續期。倘未續新出讓年限，則土地使用權及土地上任何建築的所有權將歸還予中國政府，而中國政府無須作出賠償。

根據《城市房地產管理法》(於2019年8月26日最新修訂並於2020年1月1日生效)及《城鎮土地條例》，土地使用權出讓可按拍賣、競標或雙方協商之方式進行。滿足條件的商業、旅遊、娛樂及奢侈住宅項目的土地使用權應以拍賣或競標方式出讓；而無法根據拍賣或競標方式出讓的土地使用權可按雙方協商之方式出讓。雙方協商方式出讓土地使用權的出讓費不得低於根據國家規定釐定的最低價格。市級或縣級土地管理部門可與土地使用者訂立土地出讓合同以規定出讓土地使用權。土地使用者須支付土地出讓合同所規定之地價。於全數支付地價後，土地使用者可於土地管理部門登記並獲得證明收購土地使用權的土地使用權證書。

---

## 監管概覽

---

根據《城市房地產管理法》，已按出讓方式獲得土地使用權以供房地產開發用途者須根據出讓合約所規定之土地使用及建設年限開發土地。倘開發並未按出讓合約之規定於開始開發日期後一年開始，則可按不超過土地出讓費之20%收取閒置土地費，而倘開發未於兩年後開始，則可沒收土地使用權，而無須作出賠償，惟延遲乃由不可抗力、政府活動或開始開發之必要籌備工作造成者除外。

根據國土資源部於1999年4月頒佈並於2012年6月修訂的閒置土地處置辦法，於下列任一情況下，土地可認定為閒置土地：

- (a) 國有閒置土地的開發及建設未於土地使用權出讓合約或分配決定規定之時間限制的一年後開始；或
- (b) 國有閒置土地的開發及建設已開始，但開發土地面積少於土地出讓合同總土地面積的三分之一，或就開發土地已花費數額少於項目投資總額的四分之一，及土地開發暫停已持續一年或以上。

倘延遲開始開發乃由政府行為或由於自然災害的不可抗力而造成，則土地管理部門應與國有建設用地使用權持有者討論並選擇下列處置方式：

- (a) 延長開始開發的時間限制。政府及國有建設用地使用權持有者應訂立補充協議並重新訂明開始開發及竣工的時間限制以及違約責任。開始開發的時間限制不得延長至補充協議訂明之開始開發日期的一年後；
- (b) 調整土地使用及規劃條件。應重新辦理有關土地使用手續，且應根據新土地使用或規劃條件檢查、收取或退回土地出讓價；
- (c) 政府安排閒置土地臨時用途。國有建設用地使用權持有者應重新開發及建設閒置土地直至前項目滿足開發及建設要求。臨時用途的時間限制不得超過安排臨時用途日期起計兩年；
- (d) 收回國有建設用地使用權並作出賠償；

---

## 監管概覽

---

- (e) 交換閒置土地。倘閒置土地的土地出讓價已繳足，項目籌資已完成且閒置乃由根據法律作出的計劃修訂造成，政府可為國有建設用地使用權持有者交換其他相同價值及用途之國有建設用地以供開發及建設。就土地出讓而言，國有建設用地使用權持有者及政府須重新訂立土地出讓合同並於其中訂明作為交換土地的土地；及
- (f) 市級及縣級土地管理部門可根據實際情況規定其他處置方式。

除上述條款(d)外，開始開發的時間須根據新協定或規定時間重新訂明。

於2007年9月，國土資源部頒佈關於加大閒置土地處置力度的通知，規定閒置土地附加費用應為土地出讓價本金的20%，倘根據法律須採取沒收措施，該措施應嚴格施行。

於2008年1月，國務院發佈關於促進節約集約用地的通知。該通知嚴格執行處理閒置土地的政策。倘一塊土地已閒置兩年或以上，則須將其絕對無償收回並重新安排作其他用途。倘土地未滿足收回之法定條件，則須通過變更用途、等價替換、臨時用途或納入政府儲備對其進行及時處理及充分利用。倘一塊土地已閒置超過一年但少於兩年，則須按土地出讓價的20%收取閒置土地附加費。倘地價未根據合約全額支付，則不得授出土地證書，且禁止根據已支付土地出讓價比例劃分土地而授出土地證書。

### 房地產項目開發

### 房地產項目規劃

根據於2007年10月頒佈及於2015年4月及2019年4月修訂的《中華人民共和國城鄉規劃法》，倘通過分配位於城市或城鎮規劃所覆蓋區域內的建設項目擴大國有土地使用權，開發單位應在項目獲得相關部門批准或核實及記錄後，向市或縣人民政府城鄉規劃主管部門領取建設用地規劃許可證，上述部門須根據詳細的控制計劃，在頒佈上述許可證之前，檢查及核實上述土地的位置和

---

## 監管概覽

---

面積以及允許施工的區域範圍。開發單位獲得建設用地規劃許可證後，可以向縣級或縣級以上地方人民政府土地主管部門申請用地。上述部門須經縣級或縣級以上人民政府批准後分配土地。在城市或城鎮規劃覆蓋的區域內建設大樓、建築物、道路、管道及其他項目，開發單位或者個人應當向有關市或縣人民政府城鄉規劃主管部門申請建設工程規劃許可證，或者向由省、自治區或直轄市人民政府指定的鄉鎮人民政府申請。

### 建築工程施工許可證

房地產開發商須根據建設部於1999年10月頒佈並於2001年7月、2014年6月及2018年9月修訂的《建築工程施工許可管理辦法》向有關建設部門申請建築工程施工許可證。

### 房地產項目竣工驗收

房地產項目的開發須遵守有關建設質量、安全標準以及對建築、設計及建設工程的技術指引的多項法律及法例規定以及相關合約之條文。國務院於2000年1月頒佈並於2017年10月及2019年4月修訂的《建設工程質量管理條例》，其中載列對開發商、施工單位、勘察單位、設計單位及工程監理單位的相關質量責任及義務。

根據建設部於2000年4月頒佈並於2009年10月修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》，房地產開發項目竣工後，房地產開發企業須向項目所在的縣級或以上地方人民政府的房地產開發主管部門提交房屋竣工檢查及備案申請；並領取建築工程竣工驗收備案表。

### 房地產項目保險

中國法律、法規及政府規定並無全國性的強制規定要求房地產開發商為其房地產項目購買保險。根據全國人大常務委員會於1997年11月頒佈並於1998年3月生效，及於2011年4月及2019

---

## 監管概覽

---

年4月修訂的《中華人民共和國建築法》，建築企業必須為從事危險作業的工人購買意外傷害保險及支付保費。

### 消防

根據全國人大常委會於1998年4月29日頒佈的《中華人民共和國消防法》(於2008年10月28日及2019年4月23日修訂)，公眾集會場所應於開業前通過當地公安消防部門進行的防火安全檢查。

### 勞動保護

#### 僱傭

中國主要的勞動法律法規包括《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》。

根據《中華人民共和國勞動法》(主席令第24號)(「勞動法」)(由全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日生效並於2009年8月27日及2018年12月29日修訂)，用人單位應當建立和完善規章制度，保障勞動者的權利。用人單位應建立並完善勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全衛生規則及標準，對勞動者提供勞動安全衛生教育，防止勞動過程中的事故，減少職業危害。勞動安全衛生設施必須符合相關國家規定的標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家法規規定的勞動安全衛生條件的必要勞動防護用品，並對從事有職業危害作業的勞動者應當定期進行健康檢查。從事特種作業的勞動者須經過專門培訓並取得特種作業資格。用人單位應當建立職業培訓制度。按照國家規定提取和使用職業培訓經費，根據本單位實際情況，系統性地對勞動者進行職業培訓。

全國人大常委會於2007年6月29日頒佈、於2008年1月1日生效並於2012年12月28日修訂的《勞動合同法》及於2008年9月18日頒佈並自同日起生效的《勞動合同法實施條例》均規定用人單位與勞動者雙方訂立勞動合同，並載列勞動合同條款所涉及的特殊條文。根據《勞動合同法》及《勞動合同法實施條例》的規定，應當訂立書面勞動合同。經充分磋商並達成共識後，用人單位和勞

---

## 監管概覽

---

動者可訂立固定期限勞動合同、無固定期限勞動合同或以完成一定工作任務為期限的勞動合同。用人單位與勞動者協商一致或在符合法定條件的情況下，可合法終止勞動合同並遣散勞動者。於本法施行前已訂立且在本法施行之日存續的勞動合同繼續履行。於本法施行前已建立勞動關係，尚未訂立正式合約的，應當自勞動合同法施行之日起一個月內訂立書面勞動合同。

### 社會保障

根據《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》、《國務院關於建立統一的企業職工基本養老保險制度的決定》、《國務院關於建立城鎮職工基本醫療保險制度的決定》，中國企業應向其職工提供福利計劃，包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險。企業必須向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記，提供社會保險，為或代其職工繳納或代繳相關社會保險費。

根據由全國人大常委會於2010年10月28日頒佈並於2018年12月29日修訂之《中華人民共和國社會保險法》（「社會保險法」），企業及其員工應繳納社會保險費包括基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險。企業應全權負責支付其員工之工傷保險及生育保險的保險費，然而企業及其員工應共同負責支付基本養老保險、基本醫療保險及失業保險之保險費。用人單位自招聘日起30天內為其員工向社會保障經辦機構完成社會保障登記。用人單位未完成社會保障登記的，由社會保障經辦機構對用人單位應繳納的社會保障費進行評估。用人單位不辦理社會保障登記的，由社會保障行政部門責令限期改正；逾期不改正的，對用人單位處應繳社會保障費數額一倍以上三倍以下的罰款，對其直接負責的主管人員和其他直接責任人員處人民幣500元以上人民幣3,000元以下的罰款。未及時全額繳納社會保障費的用人單位，由社會保障費徵收機

## 監管概覽

構責令在規定的期限內作出或補充繳款，並受逾期付款罰款從到期日算起，按每天0.05%計算；未在規定期限內付款的，有關行政機關應當處以逾期欠款數額一至三倍的罰金。

根據國務院頒佈的並於2004年1月1日生效之《工傷保險條例》及2011年1月1日生效的修正案（統稱為「保險條例」），企業應當按照《保險條例》的規定，按時為所有僱員購買工傷保險並支付工傷保險費。如僱員在與彼就業有關的意外中受傷或患職業病，其有權獲得工傷基金支付的工傷保險，費用包括但不限於因意外或職業病引致的醫療費、膳宿費及交通費。如果工傷事故或職業病導致殘疾或死亡，該類僱員或該類僱員的家人（如有可能）亦有權領取殘疾或死亡補貼。

根據國務院於1999年1月22日頒佈並於2019年3月24日修訂之《社會保險費徵繳暫行條例》，各省、自治區及直轄市人民政府將釐定徵收社會保險保險費之機構。有關機構可能為稅務機關或由勞動保障行政部門根據國務院規定而設立的社會保險處理機構（「社會保險機構」）。供款工作單位必須與當地社會保險機構進行社會保險登記，並必須參加社會保險。該類企業應當在社會保險機構評估的規定期限內，向社會保險機構報告應支付的社會保險費數額，並每月繳納社會保險費。應由個人繳納之社會保險費，須從工資中扣除並支付。所有保險費應以現金全額支付。供款工作單位未按照規定進行社會保險登記、變更登記或註銷登記的，或者未按照規定申報社會保險費數額的，現時勞動保障行政部門將責令其於規定的期限內糾正該情況；於嚴重情形下，對直接負責及其他直接責任人之負責人員，可判處人民幣1,000元以上人民幣5,000元以下的罰款；情節特別嚴重者，可對直接負責及其他直接責任人之人員處以人民幣5,000元以上人民幣10,000元以下的罰款。

根據於1999年4月3日頒佈及生效並於2002年3月24日及2019年3月24日修訂之《住房公積金管理條例》（國務院令第262號），由個人僱員及其用人單位供款之住房公積金應屬於個人僱員。用人單位須及時足額繳納及存入住房公積金供款，不得延遲付款或付款不足。

---

## 監管概覽

---

用人單位須向住房公積金管理中心辦理住房公積金付款及存款登記。違反上述規定及未能辦理住房公積金付款及存款登記或為僱員開立住房公積金賬戶的公司，會被住房公積金管理中心責令於指定期限內辦妥有關手續。未能於指定期限內辦理登記的公司將處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。

### 知識產權

#### 商標法

根據於1982年8月23日頒佈並由全國人大常委會於2019年4月23日最新修訂及截至2019年11月1日生效之《中華人民共和國商標法》，國務院工商行政管理部門商標局負責全國商標註冊及管理工作。國務院工商行政管理部門應當設立商標評審委員會，負責處理商標糾紛。

下列任何行為均應視為侵犯使用註冊商標的專有權利：

(1)未經商標註冊人許可，在同一類型商品上使用與註冊商標相同的商標；(2)未經商標註冊人許可，在同一類型商品上使用與註冊商標類似的商標，或在類似商品上使用與註冊商標容易引起混淆的相同或類似之商標；(3)出售侵犯使用註冊商標專有權利之商品；(4)偽造或未經授權製造他人註冊商標的標籤，或出售他人註冊商標偽造或未經授權之標籤；(5)未經商標註冊人同意而變更註冊商標，並於市場上出售已變更商標的商品；(6)故意促進侵犯他人使用商標的專有權利，協助他人實施侵犯使用商標的專有權利；或(7)對他人使用註冊商標專有權利造成破壞的。

註冊商標自註冊之日起10年內有效。註冊商標有效期滿後，商標註冊人計劃繼續使用商標的，則須於屆滿日期前12月內根據規定完成續期手續；倘續期手續未於規定期間內完成，則可能獲准許延期六個月。每次續期的有效期應自上述商標前續有效期滿後之日起計，為期10年。倘有效期屆滿後續期手續未獲完成，註冊商標將予以註銷。

---

## 監管概覽

---

商標局將公佈獲續期之註冊商標。

### 域名

根據於2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日生效之《互聯網域名管理辦法》，域名註冊服務採用「先到先得」的原則註冊。域名註冊完成後，申請人即成為所註冊域名的持有人。任何組織或個人不得將域名惡意指向他人的IP地址。